

瞄準春節假期購買力

新盤大戰一觸即發

【香港商報訊】記者鄭達偉報道：本港樓市未見好轉迹象，卻現發展商趕散貨舉動，其中包括中小型住宅及豪宅在內的多個新盤，均紛紛部署農曆新年後登場，一手市場正在醞釀新一輪銷售大戰。

君柏或假後出價單

多個新盤開售漸見眉目，其中由長實(1113)與新地(016)前主席郭炳湘合作發展的馬頭角「君柏」，目前亦蓄勢待發，料最快有機會於農曆新年後公布首張價單及開售，集團投資董事黃思聰指出，項目共提供228伙，當中全屬四房戶，集團將提供一個裝修及清水示範單位，同時預期項目與鄰近多個醞釀開售的新盤貨種及客源有別，可吸引市場注意。

另一邊廂，嘉里建設(683)何文田常盛街項目，昨日亦正式命名為「皓歌」，嘉里發展執行董事朱葉培指出，該盤目前正待批預售樓花同意書，料最快今年年中開售，首張價單料涉約300伙，定價參考旗下九龍塘義德道項目及何文田「傲名」，估計全盤市值近300億元。

朱葉培又指，受外圍多種不明朗因素影響，早前本港樓價出現調整壓力，但預期農曆新年過後，息口及國際環境將轉趨穩定，加上市場累積一定購買力，屆時樓市交投將再度活躍。至於樓價方面，他相信年內會維持平穩發展，尤其豪宅售價走勢平穩，但中小型單位則有機會錄單位數跌幅。項目共提供1429伙，當中逾85%為兩房及三房，另含部分一房、四房及特色戶，預計關鍵日期為2017年12月31日。

新地部署兩盤齊發

至於被視為開年內賣樓王大熱的新地，亦計劃短期內連環推盤，包括旗下元朗「映御」，最快農曆新年前上載樓書，並有機會在元宵節前開價。集團代理業務部總經理張卓秀敏表示，項目共提供523伙，當中主打開款式及一房戶。

此外，旗下何文田「天鑄」第二期亦部署下月初登場，集團副董事總經理雷霆透露，項目樓書及示範單位目前正處於製作當中，料最快可於農曆新年後對外開放。他又指，項目第一期銷情理想，短時間內沽出逾110伙，平均售價逾4000萬元，故對項目第二期銷情充滿信心。而集團代理助理總經理胡致遠則指，項目共提供271伙單位，當中包括245伙標準單位及26伙特色戶。

市場動態

富麗敦酒店首選信置合營

信和置業(083)與郭炳湘旗下帝國集團合組的合營企業，獲海洋公司選定為布廠灣富麗敦海洋酒店公開招標的首投標者，負責富麗敦海洋酒店的規劃、設計、融資、發展、營運、管理同保養。信置間接持有合營公司60%權益，帝國集團持有40%。合營企業對項目的預期資本承擔總額約30億元。

萬科企業上月銷售256億

萬科企業(2202)公布，上月錄得銷售面積186.4萬平方米，按年減少近5%；銷售金額255.9億元人民幣，按年上升10%。



雷雲(左)料何文田「天鑄」第二期最快可於農曆新年後對外開放。

張卓秀敏(左)表示，元朗「映御」最快農曆新年前上載樓書。

新盤湧現考驗樓價

農曆年後新盤湧現，其實可視為是對今年香港樓價一次考驗。一旦市面供應明顯增加，市場購買力卻未能跟上，為搶奪買家，發展商便有機會低價賣樓。若情況嚴重，新樓更可能便宜過二手，引發二手樓業主大撻價與發展商爭奪，最終令樓價持續尋底。

當然，情況未必一定向最壞情況發展，不過樓價將下跌似乎已是市場共識。有少地產代理「樂觀」預測，市場已累積了一定的購買力，只要業主及發展商將樓價定於較去年底低10%至15%水平，便可吸引有關購買力在農曆年後釋放出來，促使本

港重現多年未見的「小陽春」，月度成交量有望回升超過2500宗水平。

事實上，即使一直被認為抗跌力十足的半山豪宅，發展商亦已開始低市價促銷。恒地(012)西半山豪宅「帝匯豪庭」上月開出首張價單，首批涉30伙，按價單定價計，平均實用呎價約2.3萬元，較當時同區市價低逾三成。有關個案開價可見部分發展商確實有空間以低市價吸客。

此外，「帝匯豪庭」上月開賣的18伙，截至昨晚8時，已有12伙簽署了臨時合約，相當18伙的超過66%，銷情算得上暢旺，反映發展商策略成功。

香港商報記者 曾展榮

荔枝山地皮估值遭大削兩成

【香港商報訊】記者曾展榮、林啓健報道：大埔荔枝山山塘路住宅用地將於周五(5日)截標，因應整體樓價及交投回落，加上早前有新界地皮流標，有測量師將該地估值調低半成至兩成，每呎樓面地價調低至3200至3800元，總地價則降至約36.89億至43.8億元。

地價最低降至約37億

中原地產測量師張鏡達認為，受近日市道轉淡影響，整體樓價及交投回落，早前亦有新界地皮流標；料發展商會傾向投資市區優質地皮，新界地皮未免吸引力下降，加上未來不乏土地供應，地皮剪裁亦有一定困難，料發展商的入標態度會傾向保守，或會在出價上作出適當調整。因此調整地皮估值。

不過，張鏡達亦表示，是次荔枝山地皮雖不是位於一線地段，但規模龐大，具一定的發展潛力，地皮未有限呎及限量條款，發展限制較少，將來可發展成中低密度屋苑，但由於地皮投資金額較大，料會以中至大型發展商入標為主。他預期地皮可獲約5至6份標書。

美聯測量師行董事林子彬指，大埔荔枝山山塘路規模大，預計可發展分層單位為主及少量洋房，並鑑於項目較鄰近大埔市中心及規模較大，計發展亦傾向多類型，包括中小型單位。不過，發展商入標意欲或會受到司法復核影響，故即使有興趣競投的發展商亦會考慮相關因素，再加之市場氣氛轉差，發展商出價亦會傾向保守，而估計中小型發展商在此幅地皮的參與度會較低。另隨着市場變化，亦相應調低估值5%至43.8億元，每呎樓面地價約為3800元。

今季賣地計劃最大住宅地

大埔荔枝山山塘路地皮是今季賣地計劃4幅地皮中，規模最大的住宅用地，地盤面積約40.6萬平方呎，可建樓面面積達115萬平方呎，預計作中低密度發展。地皮位處大埔高地勢，鄰近翠峰翠邸、龍城堡、大埔寶馬山等私人住宅屋苑。

該幅地皮本於去年11月截標，惟受臨時禁制令影響，政府延至本周五截標。

萬科再下一城 13億奪深水埗地皮

【香港商報訊】記者鄭達偉報道：本港樓市陷入下行周期，但無減中資財團對本港地皮的渴求。其中繼去年將屯門掃管笏地皮收歸旗下後，萬科置業(香港)昨日再下一城，成功奪得本港「麵粉」。

地政總署公布，萬科置業(香港)以13.06億元，奪得深水埗福樂街、營盤街與福華街交界的商住地，以地皮最高可建樓面面積約30.7萬平方呎計算，平均樓面呎價約4249元，屬市場估值的下限。

項目總投資約30億

集團業務部助理董事(地產發展)林力山指出，該地為集團首個於九龍區區項目，預期興建兩房至三房，最快可於兩年後開售，涉及總投資額約30億元，同時透露集團未來仍會積極參與投地。對於地皮入標反應不俗，美聯測量師行董事林子彬認為，反映發展商鍾情市區用地，但預期隨着市況回軟，經濟氣氛轉弱，加上項目附帶發展規定，故發展商出價較為保守，成交價略遜市場預期，同時顯示隨樓價有下調壓力下，地價亦相對有下調迹象。

項目早前共收18份標書，包括來自新世界(017)、新地(016)、長實(1113)、會德豐(020)、信置(083)、K&K Property等財團入標。

深水埗福樂街住宅地皮資料

Table with 7 columns: 地皮位置, 地皮面積, 地積比率, 地積面積, 估計可建樓面面積, 樓面地價(A.V.), 地價. Values include 0.3173, 約9, 34154, 307388, 4249元, 13.062202億元.

(須提供70個公眾停車位，7個公眾電單車停車位及垃圾收集站) 資料來源：美聯測量師行

二手每宗成交均價較高位回落近百萬

【香港商報訊】記者曾展榮報道：美聯物業綜合土地註冊處資料表示，本港1月份每宗二手住宅註冊金額明顯回落，平均金額比起2015年9月高位大減近100萬元，積下跌幅約14%，並創一年新低，回落至接近去年1月份水平。

美聯物業稱，1月份二手住宅註冊量錄1658宗，涉及金額約96.9億元，即平均每宗約584萬元。數字由去年9月份高位平均每宗約680萬元反覆下跌，至今今年首月差不多減少近百萬，累積下跌約14%，並創一年新低，回落至接近去年1月份水平。

美聯物業稱，平均每宗二手住宅金額回落，除了因樓價下調外，中細物業比重增加為另一原因。據資料顯示，近月500萬元或以下二手住宅註冊量比重持續上升，其佔整體二手住宅註冊量的比率由去年最低約53.8%反覆回升，重上六成水平至今年1月約64.7%，為14個月新高。

反觀，逾500萬元至1000萬元卻由去年高位約35.8%回落，至今年1月約27.1%，則為14個月新低；與此同時，逾1000萬元個案比率亦失守一成水平，1月份錄約8.3%。

海航創新(上海)股份有限公司關於完成公司名稱、註冊地址、經營範圍等工商變更登記手續的公告

本公司及董事會全體成員保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。海航創新(上海)股份有限公司(以下簡稱“公司”)於2016年1月10日、2016年1月26日召開第六屆董事會第3次會議和2016年第一次臨時股東大會，審議通過了《關於變更公司名稱的議案》、《關於變更公司經營範圍的議案》、《關於公司註冊地址的議案》、《關於修改公司章程的議案》，同意對公司名稱、註冊地址、經營範圍等進行變更，並對公司章程進行修改。(詳見公告：臨2016-010、臨2016-021)

海航創新(上海)股份有限公司關於全資子公司完成工商註冊登記的公告
本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。海航創新(上海)股份有限公司(以下簡稱“公司”)為擴大經營規模，拓寬海外市場業務，出資人民幣4500萬元成立全資子公司海南海航旅遊發展有限公司。2016年2月2日，該全資子公司取得了海南省三亞市工商行政管理局頒發的《營業執照》。現將相關信息公告如下：

海航創新(上海)股份有限公司關於平湖九龍山旅遊物業有限公司起訴子公司的公告
本公司及董事會全體成員保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

海航創新(上海)股份有限公司關於股東平湖九龍山海灣度假城休閑服務有限公司起訴子公司的公告
本公司及董事會全體成員保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

海航創新(上海)股份有限公司關於股東起訴公司要求撤銷董事會決議、股東大會決議的進展公告
本公司及董事會全體成員保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

海航創新(上海)股份有限公司關於股東起訴公司要求撤銷董事會決議、股東大會決議的進展公告
本公司及董事會全體成員保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

海航創新(上海)股份有限公司關於股東起訴公司要求撤銷董事會決議、股東大會決議的進展公告
本公司及董事會全體成員保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

海航創新(上海)股份有限公司關於股東起訴公司要求撤銷董事會決議、股東大會決議的進展公告
本公司及董事會全體成員保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。